

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di era teknologi dan informasi sekarang ini, mendorong terjadinya peningkatan pembangunan di segala bidang. Salah satu peningkatan pembangunan nasional adalah dengan semakin berkembangnya kegiatan industri dan perdagangan. Meningkatnya kegiatan industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan dalam sektor modal dalam pengembangan usaha. Sedangkan tidak semua pengusaha memiliki permodalan yang cukup untuk mengembangkan usahanya, maka dari sinilah tercipta banyak transaksi dalam kehidupan sehari-hari dalam bentuk kredit atau pinjaman.

Adapun pengertian kredit menurut Gatot Supramono, adalah, “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak kreditur dengan pihak debitur yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.”¹ Sehingga perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipal) yang bersifat riil.²

Sebagai perjanjian prinsipal, maka perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Pihak Perbankan haruslah teliti dalam meneliti dan

¹ Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, hlm. 61

² Martha Eri S., “Analisis Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Parate Eksekusi dan Perlindungan Hukumnya bagi Kreditur (Studi Kasus pada BMT dan BPR Syariah di Ponorogo)”, *Jurnal Justitia Islamica*, Vol.11, No.1, (Januari-Juni, 2014), hlm. 122

memeriksa pelaksanaan perjanjian kredit dan terjadinya perjanjian jaminan. Setiap pemberian kredit harus diikuti dengan suatu penjaminan guna pengamanan kredit yang telah diberikan.

Dalam perjanjian kredit, seringkali pihak kreditur berada dalam posisi yang tidak diuntungkan ketika pihak debitur wanprestasi. Pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan, karena sesuai dengan Pasal 1131 KUHPdata bahwa setiap kebendaan milik debitur baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan atas utang-utangnya.³

Namun meskipun Undang-Undang telah menentukan demikian, bukan berarti bahwa setiap proses pelunasan dengan objek jaminan akan berjalan dengan lancar dan mudah, karena kenyataannya pihak kreditur yang menghadapi persoalan kredit macet (wanprestasi) selalu harus dihadapkan dengan segala macam proses penyelesaian dan permasalahan dalam upaya mengambil pelunasan piutangnya. Ketika seorang debitur cedera janji (wanprestasi), maka jaminan yang dimiliki oleh debitur harus dieksekusi oleh kreditur. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, pelaksanaan hukuman peradilan atau penjualan harta orang tua karena berdasarkan penyertaan.⁴

³ J. Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, hlm. 5

⁴ Ananda Fitki Ayu S., "Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui *Parate Executie* dan Eksekusi Melalui Grosse Akta," *Jurnal Repertorium*, Vol.II, No. 2, (Juli-Desember), 2015, hlm. 52

Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah:

“Hak tanggungan atas tanah beserta bendabenda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya”.

Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan istimewa dibanding dengan kreditur – kreditur lainnya. Artinya bahwa manakala terjadi wanprestasi dari debiturnya secara nyata, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama berhak melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap obyek benda jaminan debitur. Penjualan melalui pelelangan atas obyek benda jaminan harus melalui prosedural peraturan perundang undangan berlaku (UUHT). Menurut ST. Remy Sjahdeini menegaskan bahwa menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur sidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁵

Salah satu opsi yang dapat dilakukan pelaksanaan eksekusinya adalah dalam bentuk parate eksekusi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUHT. Parate eksekusi dalam hak tanggungan merupakan eksekusi tanpa

⁵ Tri Kurniawan A., “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan,” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol.4, (2016), hlm. 3

campur tangan dari pengadilan tetapi langsung meminta kantor lelang Negara untuk melakukan pelelangan terhadap obyek jaminan hak tanggungan, untuk mengambil keputusan utang debitur, sebagaimana yang terjadi dalam kasus lelang barang jaminan dalam Putusan No. 05/Pdt.G/2016/PN.Skh.

Dalam putusan tersebut, yang menjadi para penggugat adalah Ali Supriyanto, Ny. Sutarmiyati, Rewan, dan Ny.Sri Poningsih melawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, dan Kepala Pertanahan Kabupaten Boyolali sebagai pihak tergugat. Bahwa para penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan yang terletak di Desa/Kelurahan Siswodipuran, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali dengan Sertipikat Hak Milik No. 2849 a/n Ali Supriyanto dengan luas 365 m³, dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa/Kelurahan Butuh, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali dengan Sertipikat Hak Milik No. 24 a/n REWAN bin WIROREDJO dengan luas 649 m². Tanah dan bangunan inilah yang menjadi objek sengketa.

Sebelumnya para penggugat telah membuat perjanjian kredit dengan tergugat pada tanggal 28 November 2012 dengan jaminan benda berupa SHM No. 2849 atas nama Ali Supriyanto dengan luas 365 m² dan SHM No. 24 atas nama Rewan bin Wioredjo dengan luas 649 m². Bahwa atas perjanjian kredit tersebut para penggugat mengalami kemacetan dalam memenuhi perjanjian sehingga para penggugat menerima surat peringatan dari tergugat I. Namun dikarenakan penggugat tidak dapat melunasi

hutangnya maka tanggal 14 Januari 2016 benda yang menjadi objek sengketa akan dijual secara lelang pada tanggal 28 Januari 2016. Bahwa tergugat II melakukan lelang tersebut atas permohonan dari tergugat I. Penjualan lelang tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut menurut penggugat adalah catat hukum, sebab sebelum ada Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Harian JAWAPOS – RADAR SOLO, tanggal 14 Januari 2016 Penggugat belum / tidak pernah diberi surat somasi dari Pengadilan Negeri untuk mengetahui secara pasti berapa seluruh kewajiban yang harus dibayar.⁶

Bahwa menurut hukum untuk mencapai suatu kepastian hukum para penggugat harus disomasi atau diaanmaning oleh Pengadilan Negeri berapa posisi hutang atau kewajiban yang harus dipenuhi oleh para penggugat. Bahwa oleh karena para penggugat tidak pernah disomasi atau diaanmaning lebih dahulu maka penjualan benda yang menjadi objek sengketa yang akan dijual secara lelang tidak adanya suatu kepastian.

Di samping itu, Para Penggugat belum / tidak pernah mendapat surat dari Pengadilan Negeri adanya Sita Eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek sengketa yang akan dijual secara lelang dengan demikian perbuatan tergugat merupakan perbuatan melawan hukum sebab Para Penggugat masih sebagai pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa / yang akan dijual secara lelang maka Para Penggugat sangat keberatan rencana

⁶ Lihat Putusan No. 05/Pdt.G/2016/PN.Skh.

penjualan lelang yang akan diadakan pada tanggal 28 Januari 2016.⁷ Bahwa dengan demikian kepada PN Sukoharjo penggugat minta supaya meletakkan sita jaminan atas objek sengketa tersebut.

Bahwa yang menjadi problem lelang eksekusi disini adalah bahwa proses lelang yang diadakan pada tanggal 28 Januari 2016 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan sebab dalam hal ini penggugat tidak diberitahu tentang pengumuman lelang barang jaminan miliknya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka peneliti tertarik untuk mengambil penelitian dengan Judul **“Tinjauan Yuridis Lelang Barang Jaminan Sebelum Jatuh Tempo Tanpa Sepengetahuan Pemilik (Studi Putusan No. 05/Pdt.G/2016/PN.Skh).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, untuk mempermudah pemahaman dalam pembahasan permasalahan yang akan diteliti, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan eksekusi lelang barang jaminan atau agunan kredit oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-undang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus sengketa eksekusi lelang agunan kredit milik Penggugat?

⁷ *Ibid.*

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian dalam permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan keabsahan eksekusi lelang barang jaminan atau agunan kredit oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-undang Hak Tanggungan
2. Untuk mendeskripsikan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa eksekusi lelang agunan kredit milik Penggugat

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat atau berguna baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Secara Teoritis

Penulisan secara teoritis diharapkan dapat menambah wawasan dan sumbangan terhadap pemahaman hukum berkaitan dengan hukum jaminan. Selain itu dapat menambah pemahaman dalam hal proses pemberian kredit, penyerahan jaminan, bentuk-bentuk wanprestasi dan eksekusinya berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Manfaat Secara Praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi masyarakat umum maupun bagi mahasiswa sebab dengan adanya penelitian ini maka dapat menambah

wawasan dan pemahaman hukum serta memberikan masukan kepada pihak yang terlibat dalam pengajuan kredit untuk mematuhi dan melaksanakan isi perjanjian dengan baik dan terhadap pihak yang bermasalah mengenai penyelesaian wanprestasi sesuai hukum dengan melakukan lelang atau eksekusi barang jaminan.

E. Kerangka Pemikiran

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*. Roell berpendapat bahwa penjualan umum sebagai suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat dimana kesempatan itu lenyap.”⁸

Menurut Wulfram I. Ervianto, pelelangan dapat didefinisikan sebagai serangkaian kegiatan untuk menyediakan barang / jasa dengan cara menciptakan persaingan yang sehat diantara penyedian barang / jasa yang setara dan memenuhi syarat, berdasarkan metode dan tata cara tertentu yang telah ditetapkan dan diikuti oleh pihak – pihak yang terkait secara taat sehingga terpilih penyedia terbaik.⁹

⁸ Rakhmat Soemitro, *Op. Cit.*

⁹ Ervianto, Wulfram I, 2002, *Manajemen Proyek Konstruksi*, Yogyakarta: Andi, hlm. 49

Yang diartikan dengan lelang adalah, “Penjualan barang yang dilakukan di muka umum, termasuk melalui media elektronik, dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun, dan atau penawaran harga secara tertulis yang dilalui dengan usaha mengumpulkan para peminat.” Definisi ini difokuskan pada cara pelelangan barang jaminan. Cara itu dapat dilakukan secara lisan dan tertulis. Jaminan pada dasarnya merupakan sarana perlindungan bagi keamanan kreditor yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.¹⁰

Selain itu, menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan sebagaimana dikutip oleh Sianturi¹¹ menyebutkan bahwa lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang dan atau upaya mengumpulkan peminat.

Selanjutnya Sianturi, mengutip kembali pengertian lelang menurut Henry Campbell Black bahwa lelang adalah penjualan di muka umum atas satu properti kepada penawar tertinggi oleh seorang yang mempunyai lisensi atau kewenangan untuk itu.¹²

¹⁰ Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, hlm. 201

¹¹ Purnama Tioria Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 53

¹² *Ibid.*, hlm. 54

Dari definisi-definisi di atas ada beberapa hal yang dapat kita simpulkan bahwa suatu penjualan dapat diartikan sebagai lelang jika mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Lelang merupakan suatu cara penjualan barang;
2. Dilakukan secara terbuka untuk umum, siapa pun diperbolehkan menjadi peserta lelang;
3. Penawaran lelang dilakukan secara kompetisi, sehingga didapatkan penawar tertinggi sebagai pemenang lelang;
4. Didahului dengan adanya pengumuman lelang sebagai upaya mengumpulkan peminat lelang;
5. Jika penjualan barang telah memenuhi unsur-unsur tersebut di atas, maka proses pelaksanaannya harus dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat lelang.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum (doktrinal) yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (*library research*), yang merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder atau dinamakan penelitian hukum kepustakaan.¹³ Dalam penelitian ini digunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) atau dengan

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif*. Cet.V. Jakarta: Rajawali Pers, hlm.13.

meneliti perundang-undangan atau putusan yang terkait dengan isu hukum atau permasalahan yang akan diteliti. Putusan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 05/Pdt.G/2016/PN.Skh.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif¹⁴, merupakan penelitian secara mendalam mengenai individu atau unit sosial dengan menemukan semua variabel penting. Dalam penelitian ini dimungkinkan ditemukannya hal-hal tak terduga kemudian dapat digunakan untuk membuat hipotesis. Pada dasarnya jenis penelitian ini bertujuan agar dapat memberikan gambaran yang jelas dan lengkap dengan jalan mengumpulkan, menyusun, dan menganalisa data yang diperoleh guna memecahkan masalah yang dihadapi.

3. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data sekunder. Data sekunder merupakan data yang berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁵ Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat berupa norma, asas, kaidah-kaidah, atau peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah Putusan Nomor 05/Pdt.G/2016/PN.Skh, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Undang-Undang Nomor 4

¹⁴Soerjono dan Abdul Rahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 23

¹⁵Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2015, *Metode Penelitian Hukum (Buku Pegangan Kuliah)*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 8

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sedangkan bahan hukum sekunder berupa penunjang yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang dapat berupa literatur-literatur, jurnal, artikel ilmiah, dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Data-data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi pustaka. Studi pustaka adalah dengan merujuk kepada bahan-bahan yang didokumentasikan, dengan cara mempelajari data baik berupa buku, jurnal, artikel ilmiah, dan berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan. Atau dengan kata lain studi kepustakaan merupakan metode untuk mengumpulkan data berdasarkan sumber catatan yang ada, dilakukan dengan cara mencari membaca, mempelajari dan memahami data-data sekunder yang berhubungan dengan hukum sesuai dengan pengumpulan data dengan jalan mengkategorisasi bahan-bahan pustaka berupa buku-buku, majalah, literatur, dokumen, peraturan yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti.¹⁶

5. Metode Analisis Data

Analisa data dilakukan secara kualitatif dengan metode analisis data dilakukan dengan menggunakan logika deduktif, untuk menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menjadi kasus yang bersifat

¹⁶ Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 117

husus atau individual.¹⁷ Data-data yang diperoleh dari studi pustaka dianalisis secara kualitatif dan dihubungkan antara bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan. Hasil analisis kemudian disajikan secara deskriptif, untuk disusun sebagai kesimpulan dari permasalahan yang ada.

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian akan disusun dalam format empat bab untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh mengenai apa yang akan penulis uraikan dalam penelitian ini. Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

BAB I berisi tentang pendahuluan terdiri dari uraian tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika skripsi.

BAB II berisi tentang tinjauan pustaka, dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai tinjauan umum mengenai jaminan dan macam-macam jaminan, tinjauan umum mengenai hak tanggungan, dan tinjauan umum tentang lelang yang meliputi pengertian lelang, syarat bagi pelelangan, asas lelang, peraturan lelang, dan jenis-jenis lelang.

BAB III berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan, dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai keabsahan eksekusi lelang barang jaminan atau agunan kredit oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero)

¹⁷Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Banyumedia Publishing, hlm. 242

berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-undang Hak Tanggungan dan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa eksekusi lelang agunan kredit milik Penggugat.

BAB IV berisi tentang penutup yang terdiri atas kesimpulan dan saran terhadap permasalahan terkait tinjauan yuridis lelang barang jaminan sebelum jatuh tempo tanpa sepengetahuan pemilik.

DAFTAR PUSTAKA